

Saksutredning

Arkivreferanse: 2020/2117-11

Saksbehandler: Marius Janvin

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for samfunnsutvikling

Kommunal detaljregulering Klubben næringspark felt BN 6 – BN 8; utlegging til høring og offentlig ettersyn

Vedlegg:

- 1 Oversiktskart M 20.000
- 2 Plankart_detaljregulering BN6-BN8-A1
- 3 Planbeskrivelse BN6-BN8 Klubben
- 4 Planbestemmelser BN6-BN8 Klubben
- 5 ROS-analyse detaljregulering Klubben
- 6 Merknadsoppsummering
- 7 MAX
- 8 Lenvik UMF sak 89-19
- 9 Konsekvensutredning PID 1931 2017 02 områderegulering Klubben næringspark vedtatt 21.6.18

Rådmannens innstilling

Utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg vedtar at forslaget til kommunal detaljregulering «klubben næringspark BN6-BN8» PLANID 1931 2019 07, med reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, datert 11.06.2020 og plankart, datert 11.06.2020 legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Saksopplysninger

Tidligere saksgang:

Utvalg for miljø og forvaltning (UMF) vedtok som planutvalg i Lenvik kommune i sak 89/19, den 4.7.19 at rådmannen skal sette i gang utarbeidelse av detaljregulering Klubben næringspark felt BN 6 – BN 8

i tråd med reguleringsbestemmelsene til områdereguleringsplan Klubben næringspark PID 1931201702. Planen skal utarbeides i kommunal regi og i tett samarbeid med de direkte berørte grunneiere/næringsdrivende.

Utvalget konkluderte videre i sak 89/19 at aktuell detaljregulering ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Saksframlegg og saksprotokoll UMF sak 89/19 er lagt ved saken.

Melding om planoppstart ble sendt til berørte grunneiere og regionale fagmyndigheter den 21. og 27.08.19. Kommunen mottok 11 innspill/merknader fra regionalt nivå. Merknadsoppsummering er lagt ved.

I den aktuelle saken skal utvalg for samfunnsutvikling som planutvalg i Senja kommune ta stilling til om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Planens formål:

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere en mindre del av den eksisterende områdereguleringen for klubben næringspark. Detaljreguleringen skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdereguleringsplan ID 1931201702 og de prinsippene som er nedfelt i bestemmelsen og beskrivelsen.

Bakgrunn:

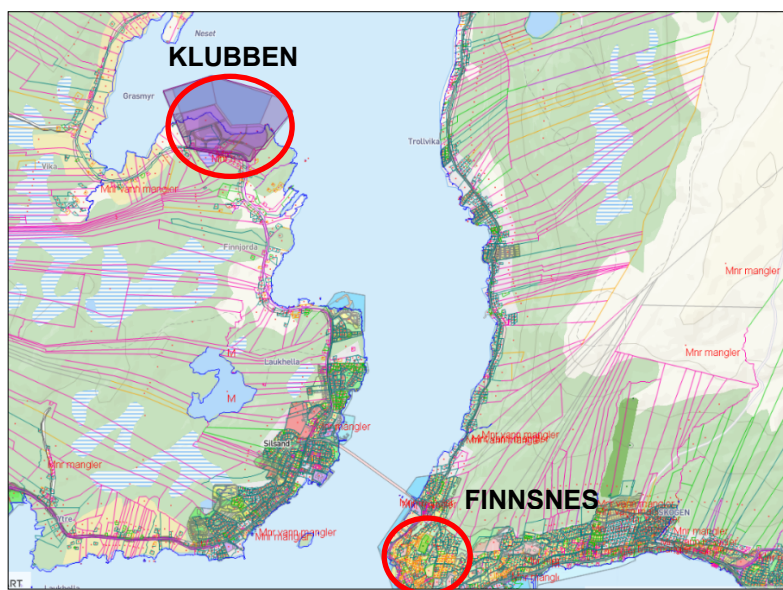
Lenvik kommunestyre vedtok områderegulering klubben næringspark i sak 61/18, den 21.06.18.

I områdereguleringen for Klubben næringspark er det lagt inn bestemmelser som krever at områdene BN5, BN6, BN7 og BN8 skal detaljreguleres før det kan fremmes søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).

I sammenheng med kommunens tilrettelegging for utbygging av felt BN 1, samt opparbeidelse ny adkomstvei i Klubben næringspark inngikk kommunen opsjonsavtaler med flere næringsaktører om framtidig /kjøp/bruk av næringsareal innenfor BN6, og aktuell detaljregulering er et premiss for å kunne starte mer detaljerte avtaleforhandlinger rundt bruk av BN6.

Videre har Senja kommune inngått avtale med hjemmelshaveren TPI AS (BN7 og BN8) om en felles detaljregulering av de aktuelle områdene BN 6, BN 7 og BN 8.

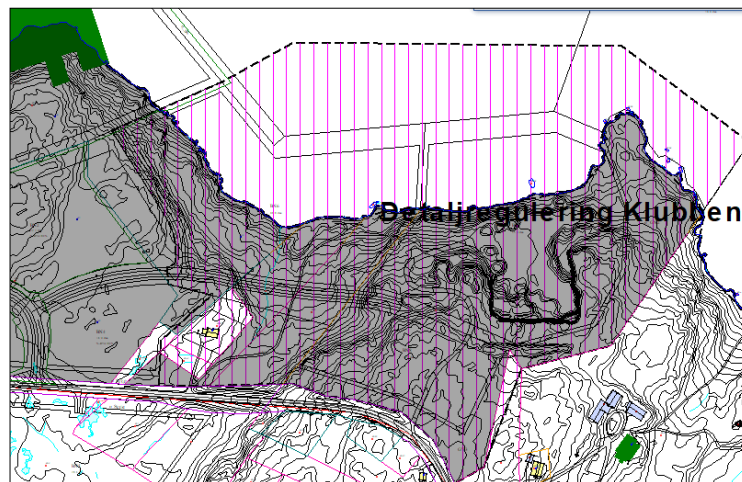
Planoppstart ble vedtatt av Lenvik kommunes utvalg for miljø og forvaltning sak 89/19 den 04.07.2019.



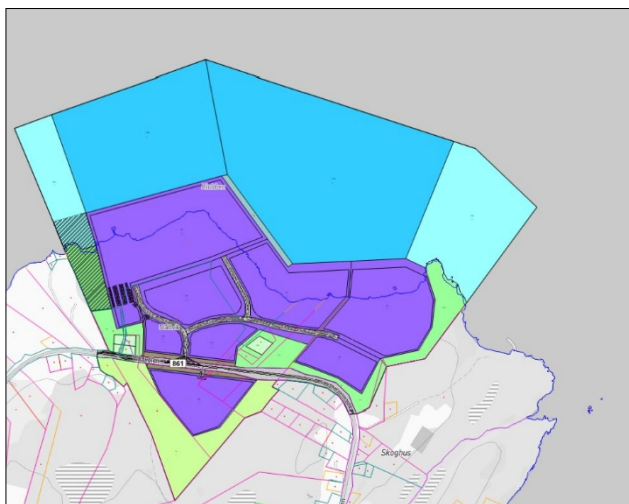
Figur 1: Områdets plassering

Eierforhold:

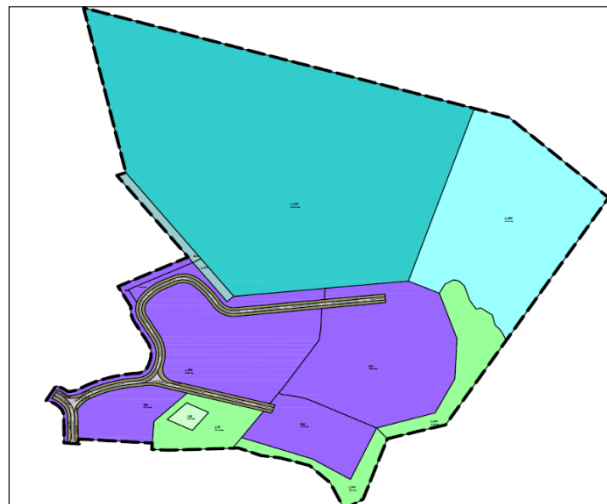
Planen omfatter eiendommene, 62/26, 63/5, 63/8, 63/1, og 63/24. Disse eies henholdsvis av TPI AS, Senja BIO AS, Herleif Lovin Hauge, Rolf Ole B Hansen og Senja kommune.



Figur 2: grunneiendommer som inngår i



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan



Figur 4: Forslag til regulering

Planens innhold:

Detaljreguleringsforslaget viderefører områdereguleringens rene næringsformål. Tilhørende kjøreveger har også blitt satt av i plan.

Det legges til rette for fylling i sjøen i tilknytning til BN 6 og BN7 Videre er det avsatt et mindre areal for kaianlegg i sjøen og et grøntareal som fungerer som buffersone mellom næringsparken og Skoghuss leirsted.

Terrenget innenfor planområdet er krevende, og det ble tidlig bestemt at man ved detaljregulering skulle utarbeide en 3D-modell av det fremtidige utbyggingsområdet inkl. veføring. Slik vil man sikre seg en god areallarronding og framtidige terrenginngrep inkl. beregninger knyttet til massebalanse kan bli gjennomført på et mer detaljert nivå.

Det er gjort omfattende geotekniske undersøkelser, konsekvensutredning, ROS-analyse og vurderinger etter naturmangfoldloven i forbindelse med gjeldende områderegulering. Disse undersøkelsene og vurderingen legges til grunn i aktuell detaljregulering.

Næringsparken skal primært forbeholdes arealkrevende og sjørettet næringsvirksomhet med behov for kai og sjøadgang, samt «blå/grønn» næringsvirksomhet og den leverandør-foredlingsnæring. Blå næring er knyttet til fiskeri og havbruk, grønn næring er tilknyttet landbruk og miljøvennlig utnyttelse av bioråstoff fra fiskeriindustri, havbruk og landbruk

Risiko og sårbarhetsanalyse:

ROS-analyse er utført av tidligere Lenvik kommune, og er basert på analysen som ble laget i forbindelse med «områderegulering klubben næringspark». Pdd. foreligger det ingen konkrete planer for hva som ønskes bygd innenfor felt BN 6 – BN 8, og ROS-analysen vil dermed ha en overordnet karakter. En mer spesifikk og detaljert sikkerhets-vurdering skal foretas når det foreligger en konkret søknad om tillatelse til tiltak, der det skal redegjøres for rammebetingelsene/lov/forskrift som gjelder for denne type virksomhet.

Se vedlegg X ROS-analyse for en detaljert gjennomgang.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8 (FOR 2018-12-20-2067). Detaljreguleringsforslaget er i tråd med det gjeldende formål som er regulert av plan 1931 2017 02 «Områderegulering klubben næringspark», og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Til informasjon er konsekvensutredning knyttet til områderegulering Klubben næringspark lagt ved.

Teknisk infrastruktur:

Adkomst til planområdet er fra Fylkesvei 861. Plassering av ny adkomstvei SV 1 er nylig etablert i forbindelse med aktiviteten innenfor utbyggingsområde BN1 hvor flere næringsaktører er i ferd med å etablere seg; bl.a. SalMar as og BEWI as. I sammenheng med denne utbyggingen etablerer Senja kommune nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg til og i næringsparken. Nytt kommunalt infrastrukturanlegg er prosjektert slikt at framtidig næringsbygninger innenfor hele næringsparken kan tilknyttes.

Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for planområde BN 6 – BN 8.

I sammenheng med byggesaksbehandling for framtidige næringsbygg innenfor BN 6 – BN 8 skal det leveres detaljert VAO plan som viser hvordan de nye anlegg skal tilknyttes det kommunale VAO anlegget.

Veier innenfor planområde skal utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbøker, og skråninger/fyllinger knyttet til veianlegg skal sikres.

Naturmangfoldloven:

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal planområde samt influensområde vurderes opp mot naturmangfoldet, jfr. naturmangfoldloven §§ 8-12.

Denne vurderingen ble gjennomført i konsekvensutredningen knyttet til områderegulering Klubben. Konsekvensutredningen er gjeldende for hele planområde PID 1931 2017 02, næringspark, og basert på tilgjengelig informasjon om dagens situasjon i området, finner rådmannen ingenting som tyder på at den konklusjonen har endret seg.

Mer detaljert innhold og bakgrunn for planarbeidet framgår av vedlagt planbeskrivelse.

Vurdering

Planens hensikt er å tilfredsstille kravet gitt av plan 1931 2017 02 om at områdene BN6, BN7 og BN8 skal detaljreguleres. Planen viderefører formål med de krav som er gitt i områdereguleringens planbestemmelser, planbeskrivelse og plankart.

Rådmannen har i samarbeid med berørt grunneier TPI AS sett på veiføring og alternative terrenghøyder i området.

I gjennomføring av vei- og tomteutforming SV 1 og BN 1 så man at det er til dels store utfordringer knyttet til stigninger på vei og skjæringer terrenget. Derfor har rådmannen endret områdereguleringens veiføring inn til de detaljregulerte næringsområdene BN6, BN7 og BN8.

Slik veien er foreslått i det foreliggende detaljreguleringsforslaget, løser man utfordringene knyttet til stigningsforhold i veien, og man får en bedre utnyttelse av eiendommene.

Rådmannen understreker viktigheten i at terrengskjæringene må utformes slik at de gradvis senker seg ned mot minste tillate kote høyde (terrengnivå).

TPI AS har søkt om dispensasjon fra plankrav fastsatt i områdereguleringen for å fylle ut i sjøen i BN7 før næringsdrift innenfor BN 1 startes opp.

Denne dispensasjonssøknaden legges fram som egen sak til pol. behandling i samme utvalgsmøte den 25.6.20.

Planforslaget viderefører byggehøyder og utnyttelsesgrad fra områdereguleringen. I de vedlagte plandokumentene vises foreslått maksimal utnyttelse for BN 6 – BN 8.

Rådmannen inviterer utvalget til en generell drøfting av den foreslåtte utnyttelsesgraden anses for å være for høyt, da den i teorien legger til rette for utbygginger over 40 000 m² bebygd areal i områdene BN6 og BN7.

På bakgrunn av saksutredning og vurderinger mener rådmannen grunnlaget for å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn er til stede.